

CAPITALISATION DU PROJET

Rénovation groupée *accompagnée*

Un outil de réponse à grande échelle
pour la rénovation
en Région bruxelloise



**So
Hab**

ASSOCIATION
DE SOLIDARITÉ
POUR L'HABITAT

CAPITALISATION DU PROJET

Rénovation groupée *accompagnée*

Un outil de réponse à grande échelle
pour la rénovation en Région bruxelloise

Autrice Maïra Bauherz
Constitutrices et Contributeur Caroline Davreux,
Delphine Lepot et Alexis Picavet
Responsable éditorial Alexis Picavet © SoHab, 2026
Conception maquette et composition Beltza scs et
Charlotte Geiger
Photographies SoHab, sauf mention contraire

Le contenu de cette publication n'engage que la
seule responsabilité de ses auteurs et ne représente
pas l'opinion du Gouvernement de la Région de
Bruxelles-Capitale.

Remerciements aux différentes parties prenantes
au projet : les propriétaires et locataires, les par-
tenaires, les collaborateurs et collaboratrices de
SoHab, en particulier Grégoire Houcke et Caroline
Davreux, ainsi qu'aux relecteurs et relectrices de ce
document.

Avec le soutien de la Région de Bruxelles-
Capitale, dans le cadre de Renolab.



Préface

L'adaptation des villes et des logements est un enjeu vital pour permettre leur habitabilité au XXI^e siècle. Via l'alliance RENOLUTION, la Région de Bruxelles-Capitale s'est dotée d'une stratégie pour révolutionner la rénovation du bâti à Bruxelles. Son objectif ? *Rénover mieux, plus vite et beaucoup plus de bâtiments, pour diviser la consommation moyenne en énergie par 3 dans les logements et atteindre la neutralité énergétique dans le tertiaire d'ici 2050.*

L'ambition est belle, les freins sont nombreux !

Nous sommes aujourd'hui face à une complexité technique et administrative couplée à une obligation de résultat chiffré, ainsi qu'à une explosion des coûts de la construction. Et la situation ne va pas s'améliorer : les réglementations se multiplient, les conditions climatiques s'emballent et les matériaux pour procéder aux changements vont se raréfier. **Il est donc urgent d'agir !**

En tant qu'atelier d'architecture et bureau d'étude en énergie, nous sommes confrontés à des propriétaires qui sont globalement peu ou mal informés sur les questions de rénovation énergétiques. Avec l'équipe, on s'efforce de les accompagner au mieux au niveau technique, à travailler avec une stratégie claire en priorisant les travaux à réaliser tout en ayant une vision globale pour atteindre les objectifs à long terme et sans tomber dans une série de pièges classiques où l'on fait pire que mieux.

On a également à cœur de faire prendre conscience aux différents acteurs de projets de rénovation (clients, entrepreneurs, etc.) que les obligations de performance énergétique à atteindre sont un point de départ pour un **projet durable plus global**. Notamment en faisant des choix pertinents favorisant l'écologie au sens large, en rationalisant les projets et en ayant une réflexion sur les besoins réels et sur l'après travaux pour faciliter la compréhension, l'usage et l'entretien par les occupants. C'est là notre réelle plus-value : sensibiliser et convaincre chaque maillon du projet qu'il représente potentiellement **un levier incroyable pour avoir un réel impact environnemental !**

Cependant, même si c'est terriblement gratifiant, cette démarche est chronophage pour notre équipe et représente des honoraires que certains propriétaires ne peuvent pas se permettre. Il n'est donc malheureusement pas possible d'accompagner tous les Bruxellois (d'autant que certains ne doivent pas obligatoirement faire appel à un architecte).

C'est donc indispensable pour la Région et pour ses habitants de pouvoir compter sur des acteurs de l'accompagnement technique, dans une visée sociale. Notre vision s'est d'ailleurs renforcée en participant au Bouwteam du projet « Rénovation Groupée Accompagnée » proposé par SoHab, Association de Solidarité pour l'Habitat.

Ainsi, à l'instar de ce projet porté par SoHab et d'autres expériences du secteur associatif, toute initiative de ce type permet de stimuler les parties prenantes de la rénovation, et en particulier les propriétaires perdus et découragés devant l'ampleur de la tâche, à devenir acteurs responsables et essentiels de la transition.

Ces initiatives peuvent également inspirer la politique de rénovation du bâti et les pouvoirs publics à bien prendre en compte les populations bruxelloises les plus fragiles et ainsi, contribuer concrètement à un futur plus désirable.

Créer ensemble cet **élan collectif** mérite toute notre attention !

Bonne lecture.

L'équipe de Responsable Young Architects





Table des matières

INTRODUCTION	09
1. CONTEXTE ET ENJEUX	11
Contexte urbain et architectural	12
Contexte et enjeux socio-économiques	13
Enjeux de la rénovation	18
2. PROJET PILOTE DE RÉNOVATION GROUPEE ACCOMPAGNEE	21
Scénarios de la rénovation	22
Méthodologie de la rénovation groupée intégrée	23
Enseignements	32
3. STRUCTURES D'APPUI-CONSEIL À LA RÉNOVATION À BRUXELLES	37
4. ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE	41
L'AMO comme outil de réponse à grande échelle pour la rénovation	42
Projet de service régional d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage	44
CONCLUSION	49
GLOSSAIRE	50
ANNEXES	52



Introduction

SOHAB

Créée en 1988, l'ASBL SoHab¹ est une association de solidarité qui a pour but de contribuer à l'habitat durable des villes par le développement du logement décent et abordable (digne) et par le développement social du territoire. Notre raison d'être réside dans la contribution au mieux habiter (entretenir, occuper, améliorer, anticiper, vivre...), individuellement et collectivement.

Pour répondre au premier objectif, le développement du logement décent et abordable, SoHab met en oeuvre des projets et services qui visent à la fois à augmenter l'offre de logements à caractère social et consolider sa gestion ; à contribuer à la salubrité, à l'efficacité énergétique et au confort des logements ; et à renforcer les capacités des personnes à l'accès et au maintien dans leur logement.

Dans ce contexte, nous nous concentrons sur le marché du logement privé. Il s'agit tant de l'amélioration de la qualité technique, architecturale et environnementale, que de l'activation du marché locatif dans une perspective d'accès à un loyer abordable (social ou équitable).

Ainsi, SoHab comprend notamment une Agence Immobilière Sociale (AIS) comptant à ce jour la gestion de 260 logements répartis sur la Région bruxelloise, un service de Conseil en Rénovation et Usages à destination de publics vulnérables d'Ixelles et d'Etterbeek, et des projets d'Habitats Participatifs².

SoHab est membre de différents réseaux travaillant aux questions de l'accès au logement ou de la rénovation pour toutes et tous comme, notamment, le Réseau Habitat, la Fédération des Agences Immobilières Sociales, Societal Housing Network et le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat.

OBJECTIFS DE LA CAPITALISATION

Pour participer à alimenter le plaidoyer collectif, chaque projet mené par SoHab est capitalisé pour transmettre et partager largement les enseignements tirés du vécu des réalisations.

De cette manière, ce document vise à partager les enseignements du projet « Rénovation Groupée Accompagnée » (RéGA), afin de soutenir l'élaboration d'une politique favorisant l'accès à un logement abordable, notamment, via la rénovation du bâti bruxellois.

Cette capitalisation vise à offrir une vision des obstacles à la rénovation identifiés, des enseignements permettant d'y répondre et des leviers et outils garantissant l'accès à la rénovation pour les ménages les plus précaires comme pour les classes moyennes.

Ce document cherche également à questionner les modalités de mise en place de projets ou structures pour lever ces obstacles.

¹ L'ASBL, initialement appelée Habitat & Rénovation, a opéré un changement de nom pour devenir SoHab, association de Solidarité pour l'Habitat au début 2025.

² D'après la méthodologie du Co-Living Social et Solidaire - COLISO² : <https://sohab.be/fr/habitat-participatif/>.



1.

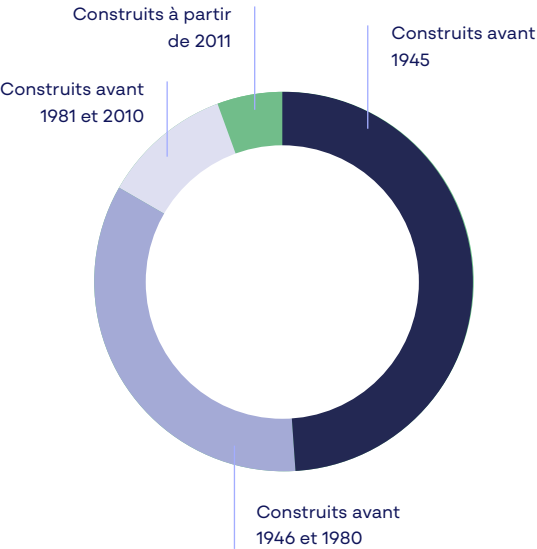
CONTEXTE ET ENJEUX

Contexte urbain et architectural

Les villes sont en mouvance constante et le bâti est vieillissant. En Région bruxelloise en 2022, on comptait 194.885 bâtiments et 597.915 logements (pour 1.222.637 habitantes et habitants). Parmi eux, 83,5% des bâtiments ont été construits avant 1981¹.

83,5%
des bâtiments
en région bruxelloise,
ont été construits
avant 1981.

FIGURE 1 : LA STRUCTURE DU BÂTI BRUXELLOIS selon les chiffres de Statbel les plus récents (2021)



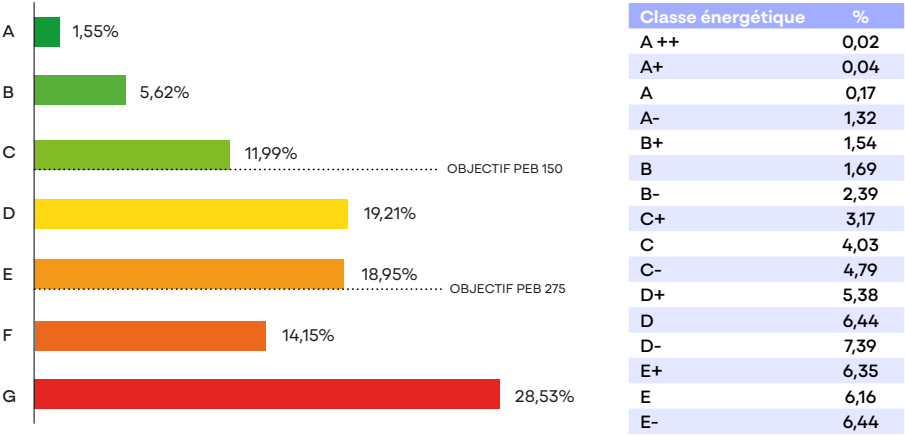
La durée de vie des matériaux utilisés il y a plus de 45 ans, leur dégradation due à la pollution croissante de notre ville et leur manque d'entretien, l'évolution des normes de confort en termes de besoin de chaleur et d'espace, et la nécessité de réduire les émissions de gaz à effets de serre, sont autant de raisons et d'enjeux qui poussent les politiques à mettre la rénovation au cœur de leurs programmes, via l'incitation et, bientôt, les obligations à la rénovation en Région bruxelloise.

D'après Bruxelles Environnement, à ce jour, un tiers des bâtiments de la Région bruxelloise n'est pas du tout isolé². Bruxelles Environnement recense aujourd'hui 406.785 certificats PEB, dont 278.742 sont valides (les autres étant échus), pour 44,1% des logements bruxellois. En ce qui concerne les habitations individuelles existantes et neuves, 57% des certificats PEB satisfont déjà à l'objectif PEB 275 (voir figure 2).

1 C'est à cette période qu'on voit apparaître l'isolation des bâtiments de manière ponctuelle. Celle-ci devient plus systématique à partir des années 1990. Et la directive sur la performance énergétique des bâtiments (PEB) adoptée par l'Union européenne en 2002, puis réglementée au sein de la Région de Bruxelles-Capitale en 2008, dont la réglementation PEB accessible sur le site de Bruxelles Environnement.

2 Tous les chiffres suivants et relatifs au certificat PEB sont repris des données 2024 du Rapport Statistique des certificats PEB de Bruxelles Environnement.

FIGURE 2 : LA RÉPARTITION EN CLASSE ÉNERGÉTIQUE POUR LA TOTALITÉ DES CERTIFICATS PEB ÉTABLIS avec détail des classes énergétiques A, B, C, D, et E



Données 2024 du Rapport Statistique des certificats PEB de Bruxelles Environnement

Contexte et enjeux socio-économiques

Un logement digne³ est synonyme de bien-être. Il est la base nécessaire à la sécurité de chaque individu ou groupe et, donc, à l'épanouissement de toutes et tous dans la société.

39%
de la population bruxelloise
est en risque de pauvreté ou
d'exclusion sociale.

Le Baromètre social 2023 de Vivalis rapporte qu'environ 39% de la population bruxelloise est en situation de risque de pauvreté ou d'exclusion sociale⁴ et près de 50% des ménages bruxellois peuvent prétendre à un logement social ou à l'achat d'un logement via des dispositifs publics (type CityDev ou Fonds du Logement).

La Région de Bruxelles-Capitale compte à ce jour 62% de ménages locataires (dont 48 % sur le marché privé) et 38% de ménages propriétaires occupants, dont 55% avec un emprunt en cours⁵.

3 Voir définition dans le glossaire.

4 Baromètre Social 2023 de Vivalis | Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale, publié en 2024..

5 Baromètre social 2023 de Vivalis.brussels.

32%

de la population bruxelloise vit dans un logement insalubre ou surpeuplé.

La Région n'offre qu'entre 9 et 10% de logements à finalité sociale, en ce compris tous les mécanismes sociaux locatifs et acquisitifs⁶, le reste du parc bruxellois étant sur le marché privé sans cadre de régulation des loyers.

Le Baromètre social 2023 de Vivalis indique que l'accès à un logement digne est un luxe dont 32% de la population ne bénéficie pas⁷. Si le Code Bruxellois du Logement régit les normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement que tout logement mis en location doit respecter, le dispositif souffre d'une absence de contrôle systématique en amont. Il revient alors au ménage locataire, une fois dans les lieux, de constater les manquements et d'initier par lui-même les démarches pour prouver que son logement n'est pas conforme. C'est donc à lui que revient la charge de la preuve, et non à la bailleuse ou au bailleur de prouver la conformité du logement en amont de la location.

⁶ En ce compris les logements acquisitifs produits par Citydev, le Community Land Trust Bruxelles, ceux acquis via le Fonds du Logement, les logements publics communaux, les 6,78% de logements sociaux et les 1,3% de logements AIS.

⁷ Ménages vivant dans l'insalubrité ou en surpopulation.

⁸ Adopté le 2 mai 2013.

⁹ Voir définition dans le glossaire..

A défaut d'un logement financièrement accessible, certains ménages dédient une part majeure de leur budget (loyer ou remboursement) pour habiter un logement digne et cela se répercute sur d'autres besoins essentiels tel que les soins de santé, le chauffage, se nourrir correctement.

Enfin, la mise à jour le 7 mars 2024 de l'Ordonnance du Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie (CoBrACE⁸) permettant la mise en œuvre de la stratégie de rénovation durable du bâti résidentiel du Gouvernement de Bruxelles-Capitale, assortie d'un système d'obligations de travaux énergétiques, d'amendes et de dérogations, risque d'avoir un impact négatif sur les ménages déjà vulnérables⁹.

RENOLUTION

RENOLUTION est la stratégie de la Région de Bruxelles-Capitale qui veut révolutionner la rénovation du bâti à Bruxelles. Objectif ? Rénover mieux, plus vite et beaucoup plus de bâtiments, pour diviser la consommation moyenne en énergie par 3 dans les logements et atteindre la neutralité énergétique dans le tertiaire d'ici 2050. Et pour y parvenir, tous les secteurs travaillent ensemble au sein de l'Alliance RENOLUTION.

Source : site web renolution.brussels



Dans le cas où le recours à une entreprise de travaux et à un ou une architecte est hors de portée les propriétaires, cela conduit à :

- Une double peine : payer des amendes en cas de non-respect des obligations de rénovation, sans pouvoir profiter d'une amélioration du logement ;
- Des rénovations « au rabais », mal planifiées ou non conformes à la bonne mise en œuvre ;
- Des risques de précarité énergétique, donc d'inconfort thermique, et de santé (liés à l'insalubrité) ;
- La revente de leur immeuble avec, probablement à terme, l'expulsion des locataires ;
- Une perte de valeur patrimoniale.

Une rénovation peut entraîner une hausse de loyer ou une rénoviction.

D'autre part, si les propriétaires bailleurs ou bailleuses se lancent dans une rénovation, les locataires risquent de voir leur loyer augmenter, ou d'être préalablement victimes d'une « rénoviction »¹⁰.

C'est dans ce contexte que SoHab évolue depuis plus de 30 ans et consolide son expérience dans l'accès au logement et à la rénovation sur le marché locatif privé. Grâce à cela, SoHab a pu observer que les immeubles de son AIS ou de ses territoires d'actions démontrent des besoins similaires en termes de rénovation globale et énergétique.

¹⁰ La « rénoviction » est un terme québécois provenant de la contraction entre les mots « rénovation » et « éviction ». Ce terme désigne une expulsion sous prétexte d'une rénovation majeure dans le but réel d'augmenter considérablement le loyer, rendant ainsi le loyer inabordable pour les locataires d'origine.

En effet, dans le cadre de notre travail quotidien, nous constatons que les propriétaires¹¹ sont souvent réticents à l'idée d'entamer des travaux, également pour des raisons similaires :

OBSTACLE FINANCIER
(ACCÈS ET VOLONTÉ) :

L'accès aux fonds nécessaires est l'obstacle principal à la rénovation. A ce jour, le seul mécanisme d'aide financière à la rénovation public pour encourager les ménages à rénover¹² est le crédit Ecoreno du Fonds du Logement (resté suspendu depuis l'été 2025 et de retour depuis janvier 2026). Celui-ci propose un prêt à la rénovation à taux préférentiel, bien que malheureusement plus à taux 0% tel qu'à ses débuts).

Sans fonds propres conséquents, et sachant que les retours sur investissement en rénovation sont relativement longs, l'accès à la rénovation est limité pour toute une frange de la population¹³.

L'accès aux fonds nécessaires est l'obstacle principal à la rénovation.

Cet obstacle se confirme pour les propriétaires bailleurs et bailleuses qui ne bénéficient pas d'un retour sur investissement direct. Dans de nombreux cas, probablement en raison d'un manque d'entretien régulier, les travaux sont réalisés trop tardivement et de manière ponctuelle, sans vision globale du bâtiment, ni prise en compte de ses besoins à moyen et long terme. Par ailleurs, la sensibilité aux enjeux énergétiques est souvent moindre puisque les personnes mettant le logement en location ne sont pas directement

concernées par son confort, ni par les factures énergétiques. Cette réticence peut être encore plus marquée lorsque le montant du loyer est encadré et ne peut être augmenté après rénovation.

COMPLEXITÉ TECHNIQUE

Organiser des travaux suppose de disposer d'une certaine expérience ou, à défaut, d'un réel intérêt. Il ne s'agit pas seulement d'identifier la source d'un problème et d'imaginer les améliorations possibles, mais aussi de faire face aux nombreuses décisions à prendre : comparer des devis, choisir une entreprise de travaux, contrôler la bonne exécution sur le chantier, ou encore coordonner les différentes parties prenantes, corps de métier et gestion locative dans certains cas.

COMPLEXITÉ ADMINISTRATIVE

Un projet de rénovation peut toucher à de multiples impératifs administratifs : permis d'urbanisme, acte notarial de servitude, dossier d'obtention d'aides financières privées et/ou publiques, etc.

11 Qu'il s'agisse de propriétaires habitant le logement ou le mettant en location (dans le parc privé ou via l'AIS).
12 Depuis janvier 2025 les primes à la rénovation RENOLUTION ne sont plus disponibles.
13 Les conditions pour accéder à un prêt des banques privées ne sont pas accessibles à une frange de population trop âgée ou n'ayant pas un minimum de fonds propres.

FOCUS STATISTIQUES PRIMES RENOLUTION 2024

Le rapport annuel 2024 de Bruxelles Environnement sur les primes à la rénovation énergétique¹⁴ appuie ces constats avec des données chiffrées concernant les demandes d'aides financières à la rénovation que cette administration¹⁵ a traitées.

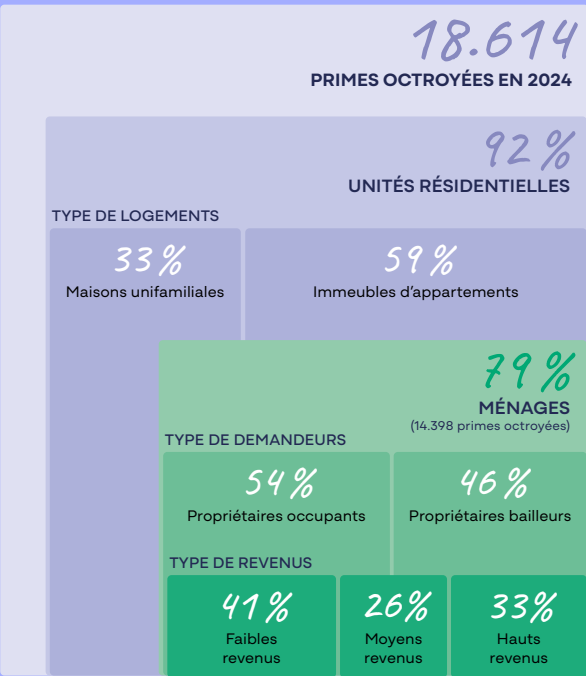
En 2024, 18.614 primes ont été octroyées, couvrant un total de 606.437 unités. Parmi celles-ci, 92% concernent des unités résidentielles (33% de maisons unifamiliales et 59% d'immeubles à appartements). Les ménages représentent 79% des bénéficiaires, le reste étant attribué à des structures publiques, privées ou des associations. Au total, 14.398 primes ont été octroyées à des ménages pour des unités résidentielles.

La répartition par type de demande montre que 54% d'entre elles concernent de logements occupés par leur propriétaire, contre 46% de logements mis en location. Les bailleuses et bailleurs sont davantage représentés dans les immeubles à appartements (34%) que dans les maisons unifamiliales (12%).

En termes de revenus, 33% des bénéficiaires appartiennent à la catégorie dite de base (hauts revenus), 26% à la catégorie intermédiaire (revenus moyens) et 41% à la catégorie de faibles revenus. Bruxelles Environnement souligne que l'évolution des demandes est restée relativement stable au fil des années, avec toutefois un pic en 2024, probablement lié à l'annonce de la fin prochaine des primes.

Il s'avère que les aides financières sont un outil efficace pour stimuler la rénovation, mais elles profitent surtout aux ménages qui disposent déjà de ressources, pratiques ou financières, pour entreprendre des travaux.

FIGURE 3 : LES DEMANDES D'AIDES FINANCIÈRES À LA RÉNOVATION TRAITÉES PAR BRUXELLES ENVIRONNEMENT EN 2024



Cela confirme l'existence d'obstacles structurels à la rénovation pour les ménages les plus fragiles.

14 Bruxelles Environnement, Rapport annuel de statistiques Primes RENOLUTION 2024 : https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/DOCU_Rapport24_FR.pdf
15 Sur l'ensemble des demandes de primes, environ 20% sont traitées par Urban (celles reprenant des postes de travaux non énergétiques), tandis que Bruxelles Environnement en gère près de 80%.

Enjeux de la rénovation

La rénovation du bâti bruxellois, au-delà d'un entretien régulier nécessaire des bâtiments, a un enjeu double :

- S'assurer de la qualité du bâti pour répondre aux exigences minimales d'habitabilité du Code Bruxellois du Logement¹⁶ et donc à l'amélioration des conditions de vie des personnes y habitant ;
- S'inscrire dans le contexte européen du Pacte Vert pour l'Europe¹⁷ (European Green Deal) qui vise à réduire la production de gaz à effets de serre. A Bruxelles, celui-ci se concrétise donc par le CoBrACE et la stratégie de rénovation durable du Gouvernement régional.

Ainsi, au vu du déséquilibre structurel entre l'offre et la production de logements (publics ou privés) abordables, salubres et adéquats, et sachant que l'accès au logement constitue un droit fondamental qui doit être garanti collectivement, il apparaît essentiel que le secteur public encadre et appuie, structurellement et financièrement, le secteur privé du logement afin de répondre aux enjeux de l'accès pour toutes et tous, et de la qualité du bâti des logements.

Le secteur public doit encadrer et appuyer le privé pour garantir l'accès au logement.

De la même manière qu'existent, d'une part, des obligations légales de rénovation à des fins environnementales, et d'autre part, des obligations imposées aux bailleuses et bailleurs en matière de sécurité et de salubrité (via le Code Bruxellois du Logement), la garantie d'un accès effectif à un logement digne doit relever de décisions prises par les autorités publiques régionales, tel que un encadrement des loyers.

¹⁶ D'autres législations peuvent avoir des répercussions sur la qualité d'un logement mis en location. Pour plus de détails, voir : Homegrade, paragraphe « Quelles législations peuvent avoir des répercussions sur la qualité d'un logement mis en location ? » sur la page : <https://homegrade.brussels/conseils/location-achat/location-logement-exigences-minimales/>.

¹⁷ https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_fr





2. PROJET PILOTE DE RÉNOVATION GROUPEE *accompagnée*

Scénarios de la rénovation

Dans le cadre de ses analyses, ses activités et des projets rencontrés, SoHab a identifié trois scénarios ayant pour objectif la réalisation effective des travaux de rénovation énergétique dans la Région de Bruxelles-Capitale.

FIGURE 4 : LES SCÉNARIOS DE LA RÉNOVATION EN RÉGION BRUXELLES-CAPITALE

Scénario 1 RÉNOVATION EN AUTONOMIE

Utilisation des outils régionaux existants :

- Certificat PEB / audit énergétique
- Réseau Habitat et Homegrade :
 - Services de Conseils en Rénovation et Énergie
 - Outil caleulette - estimation du coût des travaux
 - Outil Ready to Renov - recherche d'un entrepreneur

Scénario 2 RÉNOVATION GROUPEE PAR POSTES CLÉS

- Accompagnement par un professionnel facilitateur
- Définition de postes clés de travaux proposés aux candidats

Scénario 3 RÉNOVATION GROUPEE INTÉGRÉE

- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage par un professionnel
- Analyse des besoins de travaux par logement ou immeuble
- Mutualisation des outils et des intervenants via l'AMO commun

SCÉNARIO 1 - RÉNOVATION EN AUTONOMIE

Procédure individuelle et « classique » de rénovation sur base des outils régionaux existants (certificat PEB, appui-conseil Homegrade/Réseau Habitat). Eventuellement avec l'appui d'une ou un architecte ou autre professionnel.

SCÉNARIO 2 - RÉNOVATION GROUPEE PAR POSTES CLÉS :

Des postes clés de travaux sont proposés, via une Commune ou structure (commerciale) tierce¹⁸, aux propriétaires qui bénéficieront directement d'une indication sur des prix négociés en amont. Ce scénario concerne des postes de travaux très spécifiques qui ne nécessitent pas de permis d'urbanisme, pour faciliter le groupement.

Avantages :

- Facilité de réalisation de métré type (niveau collectif) et de remise de prix par les entreprises de travaux ;
- Peu chronophage et coûteux dans le travail en amont.

Inconvénients :

- Imprécision dans les détails techniques propres à chaque immeuble et donc risque de surcoûts imprévus important ;
- Exclusion des ménages qui voudraient participer, mais dont les postes déterminés collectivement ne correspondent pas à leur(s) priorité(s) ;
- Risque de voir certains ménages investir des montants importants sans réaliser les travaux qui leur sont prioritaires et/ou sans atteindre l'obligation minimale de 2033.

18 Des projets révolus ou en cours expérimentent ce scénario : Reno+ à Braine-L'Alleud porté par Buildwise Wallonie, Renov'Ett à Etterbeek porté par la Commune d'Etterbeek.

SCÉNARIO 3 - RÉNOVATION GROUPEE INTÉGRÉE

Les besoins en termes de rénovation pour chaque immeuble sont préalablement déterminés, tandis qu'un service d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), réel facilitateur de la mise en commun, travaille dans une logique de mutualisation des outils et des parties prenantes, et permet de répondre précisément aux besoins de rénovation de chaque immeuble ou logement.

Avantages :

- Priorisation des travaux adéquats à chaque immeuble permettant un phasage des travaux pour chaque propriétaire selon la réglementation en vigueur ;
- Logique des travaux, économie d'intervention et donc durabilité ;
- Possibilité de réaliser en un seul chantier tous les postes prioritaires à chaque logement.

La rénovation groupée intégrée permet de *prioriser les travaux adéquats à chaque immeuble tout en générant des économies d'intervention.*

Inconvénients :

- Chronophage et coûteux dans les études effectuées en amont et dans la gestion de projet ;
- Travail plus conséquent pour permettre la logique collective.

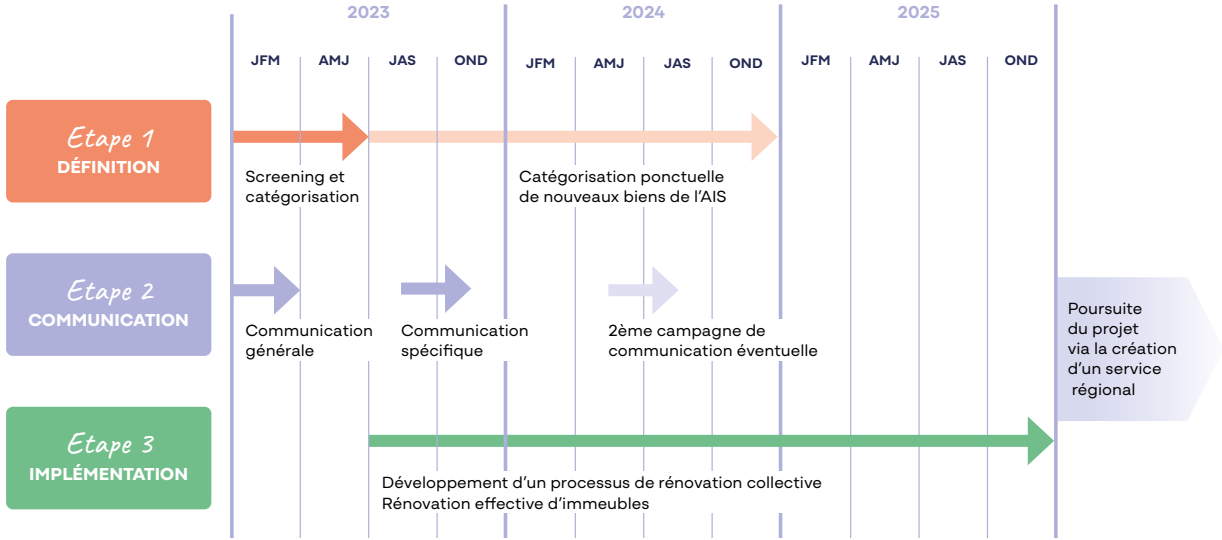
Méthodologie de la rénovation groupée intégrée

De 2023 à 2025, SoHab a développé et expérimenté une méthodologie basée sur ce troisième scénario – la rénovation groupée intégrée. Au regard de ses nombreux avantages, ce modèle est recommandé, rendant ainsi la rénovation effective et la plus durable possible.

Pour ce faire, l'AMO a accompagné des propriétaires de logements loués au sein d'un parc dont l'ASBL assure la gestion locative, et des professionnelles et professionnels de l'immobilier solidaire (ici l'AIS) dans la mise en œuvre collective de travaux de salubrité et/ou d'amélioration de la performance énergétique.

L'expérimentation vise à identifier des immeubles nécessitant des besoins similaires en rénovation, et à convaincre leurs propriétaires au passage à l'action, sans bénéficier ni d'une augmentation de loyer (celui-ci étant cadré), ni des potentielles économies d'énergie après travaux. Elle se développe en différentes étapes, réparties sur 3 ans.

FIGURE 5 : 3 ETAPES DE LA RENOVATION GROUPEE INTEGREE
tels qu'implémentés lors du projet pilote



Pour chacune d’elles, des **outils d’analyse, de communication et d’accompagnement** ont été mis au point. Ces **outils répliquables** sont intégrés dans un **guide méthodologique de la réalisation d’un projet de rénovation groupée accompagnée**, intitulé *Guide de la Rénovation Groupée* disponible en ligne. Des liens ont également été créés au fur et à mesure avec d’autres collectifs ou équipes portant de projets similaires en cours de développement, dans une perspective de fédérer et mutualiser les expériences.

Le Guide de la Rénovation Groupée, rédigé par SoHab, est disponible en ligne

ÉTAPE 1 - DEFINITION

Screening et filtrage par le biais d’une analyse technique du parc de logements géré par SoHab, et recensement des immeubles présentant des besoins similaires en rénovation, pouvant ainsi entrer dans le projet.

Si les certificats PEB indiquent les travaux énergétiques potentiels pour les bâtiments, il était nécessaire de créer un outil accessible aux membres de l’équipe, quelle que soit leur fonction (Conseil en Rénovation et Gestion locative), permettant l’estimation rapide de la qualité des logements et de leurs besoins en termes de rénovation globale (et énergétique pour ceux ne bénéficiant pas de certificats PEB). Cet outil s’intitule *Grille de catégorisation des logements*.

Au total, 169 visites et autant d’estimations ont ainsi été réalisées, permettant

d’identifier **69 logements dans 24 immeubles appartenant à 18 propriétaires, comme pouvant potentiellement entrer dans le projet** sur base des critères suivants :

- Ne pas être intégré dans une copropriété et ce, pour une question de temporalité de décision de travaux, ET répondre à une des deux conditions suivantes ;
- Ne pas avoir de certificat PEB, ou en disposer un dont la classe est inférieure à E- ;
- Être dans les moins bonnes catégories de la grille (3 ou 4).

GRILLE DE CATÉGORISATION DES LOGEMENTS

La grille de catégorisation est remplie pour chaque logement évalué. Les paramètres suivants sont notés de manière individuelle : critères de sécurité, de salubrité, d’équipement, d’état général du logement. Une fois les données complètes, une note générale est appliquée automatiquement au logement :

1. **Logement de top qualité**
toujours dans un état quasi neuf sans usage locatif. Visite à prévoir dans 1 an.
2. **Logement de qualité**
ne nécessite pas d’interventions. Visite à prévoir dans un an.
3. **Logement conforme**
néanmoins, nécessite des interventions dans l’année. Visite à prévoir dans les 6 mois.
4. **Logement non conforme**
nécessite une intervention immédiate.
Un défaut de sécurité entraîne automatiquement la note 4.

ÉTAPE 2 - COMMUNICATION

Promotion du projet et incitation à y participer grâce à deux campagnes de communication. Pour chacune, des outils de communication ont été développés et ont été essentiels pour capter et convaincre les propriétaires de participer au projet.

La première, plus vaste et s’adressant à l’ensemble des propriétaires AIS, a eu pour but de communiquer sur les enjeux de l’entretien du bâti et des impératifs de rénovation énergétique à venir.

La suivante, plus ciblée car après identification et filtrage, a eu pour objectif de convaincre les propriétaires d’immeubles à participer concrètement au projet.

Pratiquement, elle a permis, grâce à des courriers personnalisés et la promotion des avantages (accompagnement offert et les économies d’échelle potentielles), de réunir des propriétaires candidates et candidats autour d’études financières préliminaires des travaux potentiels pour chacun des logements, études qui leur ont été remises.

En fin de projet, les retours du groupe de propriétaires ont confirmé ces observations : les synergies et la mouvance positive globale de cette réunion ont rassuré et enthousiasmé. Et le sérieux des études financières préliminaires a fini de les convaincre de l’intérêt de participer au projet.

Enfin, tout au long de la suite du projet, SoHab s’est attaché à informer régulièrement les propriétaires et les locataires de chaque avancée, en répondant avec réactivité aux questions soulevées afin de garantir une continuité fluide du projet. La mise en place d’une communication claire et accessible, permettant de rassurer en permanence les différentes parties prenantes, a été particulièrement appréciée par les propriétaires, qui ont exprimé un retour très positif.

ÉTAPE 3 - IMPLÉMENTATION

Implémentation par l'accompagnement des propriétaires, s'apparentant à de l'Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO), pour la rénovation concrète de leur(s) immeuble(s).

Cette étape a mis en évidence que l'AMO constituait un levier essentiel pour favoriser leur engagement dans le projet. Le double rôle de SoHab, à la fois technique et de facilitatrice du groupement, nous a permis d'évaluer et de simplifier les projets afin d'en réduire les coûts, d'assurer directement le suivi des chantiers et de maintenir une communication constante entre propriétaires, locataires et entreprise de travaux. Nous avons ainsi pu résoudre rapidement les difficultés rencontrées, qu'elles soient d'ordre technique, financier ou organisationnel.

La présence de notre équipe interne pluridisciplinaire SoHab au cœur du projet, gérant aussi bien les questions techniques qu'organisationnelles et administratives, a garanti aux propriétaires, comme aux locataires, une fluidité et facilité dans le déroulement des travaux. Elle a également favorisé la mutualisation des outils de travail, des visites, des réunions, de la mise en œuvre technique et de la communication, générant ainsi des économies d'échelle de temps, tant pour notre équipe que pour les prestataires externes rémunérés.

Pour faciliter les engagements des propriétaires, l'implémentation a été phasée de la manière suivante :

Phase 1 : Etudes techniques, financières et énergétiques approfondies pour chacun des immeubles et logements concernés.

Cette première phase a consisté en la réalisation d'études techniques, financières et énergétiques détaillées pour chacun des immeubles et logements concernés. Elles ont été financées et coordonnées par SoHab, et menées sous la forme d'une équipe de partenaires, le « Bouwteam »¹⁹, composée d'un architecte, un entrepreneur

et un optimisateur/certificateur PEB et de notre équipe. L'objectif a été de permettre aux propriétaires d'évaluer précisément le coût des travaux, leur capacité financière, au regard des gains de performance énergétique et de la valorisation future de leur bien.

La mise en place de ce Bouwteam a permis d'optimiser les travaux envisagés pour chaque logement en intégrant plusieurs dimensions :

- Le coût des travaux, y compris les aides financières régionales disponibles ;
- Les économies d'échelle potentielles grâce à la rationalisation des types de travaux similaires entre les différents immeubles ;
- Le niveau d'amélioration de performance énergétique visé, phasé en fonction des paliers définis par le CoBrACE ;
- L'amélioration du confort des logements.

Le recours au Bouwteam a pris tout son sens dans le cadre de ce projet. La transparence des informations, la rapidité d'échanges d'informations entre l'équipe professionnelle impliquée et la mutualisation des outils d'étude de chaque partenaire, ont permis l'aboutissement des études pour 22 logements répartis dans 7 immeubles. Ce sont ainsi 7 propriétaires qui ont bénéficié de ces études approfondies.

Durant cette phase, les engagements demandés aux propriétaires sont exclusivement administratifs. Aucun engagement financier, ni aucune obligation de se lancer dans les rénovations n'a été requis après la remise des résultats. Toutefois, ces résultats ont été déterminants. Ils ont permis d'informer les propriétaires sur les postes de travaux et budgets précis à prévoir, et leur donnant ainsi les éléments de décision pour un éventuel passage à la phase 2. Sans cela, aucun propriétaire n'aurait pu s'engager fermement.

19 Voir définition dans le glossaire

Phase 2 : Permis d'urbanisme et travaux.

L'enjeu de cette phase a été d'accorder l'ensemble des propriétaires y participant, sur le choix d'une même entreprise générale. Travailler avec le même entrepreneur pour l'ensemble des chantiers était en effet nécessaire pour garder le caractère groupé du projet, obtenir des prix avantageux et faciliter grandement le suivi de chantier par l'équipe SoHab (mutualisation de documents et d'informations, facilité de communication avec l'entrepreneur...).

Par ailleurs, les travaux de deux immeubles (sur quatre) étant soumis à un permis d'urbanisme, la coordination avec une entreprise unique a permis une planification successive des travaux et une facilité dans l'organisation des différents calendriers de chantier en fonction des permis, de l'occupation des logements, ainsi que de l'accès aux primes à la rénovation, dont l'arrêt imminent constituait un enjeu déterminant pour certains travaux.

Ainsi, les chantiers des 9 logements dans 4 immeubles appartenant à 4 propriétaires ont pu être réalisés successivement par une même entreprise générale de travaux.

POURQUOI 13 LOGEMENTS SUR 22 NE SONT-ILS PAS PASSÉS EN PHASE 2 ?

L'obstacle financier s'est présenté de différentes manières pour les propriétaires de ces logements, entravant leur passage à la phase 2 : travaux trop onéreux par rapport au gain énergétique annoncé, incapacité à obtenir un prêt financier et absence des aides financières régionales au moment des travaux (2025).

20 Depuis les élections régionales du 9 juin 2024, la Région de Bruxelles-Capitale ne dispose à ce jour pas d'un Gouvernement de plein exercice, en raison de difficultés à former une majorité. Cela contraint le Gouvernement en affaires courantes à la prudence budgétaire et financière, créant entre autres une forte incertitude budgétaire et administrative.

Phase 3 : Obtention des primes.

Seule la propriétaire d'un immeuble de trois logements a pu bénéficier des primes (de justesse, fin 2024, et sans lesquelles la propriétaire ne serait pas passée à l'action). En effet, l'annulation des primes en 2025 dans un contexte politique régional instable²⁰ a été une grande déception pour les propriétaires décidant tout de même d'investir dans les travaux (parfois via des prêts bancaires). Comme expliqué dans l'encadré, cette décision a aussi mis à mal le passage à la rénovation effective pour d'autres logements.

L'annulation des primes a mis à mal le passage à la rénovation effective pour certains logements.

Phase 4 : Accompagnement à l'usage pour les locataires.

Après rénovation, l'accompagnement des locataires au bon usage du logement et à la bonne compréhension des nouveaux équipements (ventilation mécanique contrôlée, etc.) permet de garantir le confort des locataires, et de rappeler la nécessité d'un entretien global régulier.

Ce travail d'accompagnement post-chantier permet également de prévenir les risques menant à une dégradation accélérée des logements desquels découlent souvent un inconfort, voire des problèmes de santé pour les personnes qui y habitent, et un travail supplémentaire pour le service de Gestion locative de notre structure.

Résultats de l'implémentation

Les résultats démontrent que si l'AMO permet de lever les freins techniques et administratif, l'accès au financement des travaux est déterminant. En effet, même si, selon l'entrepreneur, la commande groupée des matériaux a permis une économie d'échelle financière d'environ 5%, le coût des travaux reste explosif à Bruxelles. Alors, si un certain nombre de propriétaires n'a pas pu ou voulu passer à l'action pour des raisons financières, l'AMO a bien été décisive pour mener à son terme la rénovation de 4 immeubles contenant 9 logements. Et les immeubles qui ne sont pas passés en phase 2 bénéficient des études approfondies qui seront utiles ultérieurement. Le graphique ci-dessous représente l'affinage qu'a nécessité le projet pour cibler les immeubles et l'implémenter.

Le tableau sur les pages 30 et 31 présente les résultats des travaux réalisés, financiers et énergétiques (évolution des

“ C’est incroyable pour nous de pouvoir avoir une maison comme ça (rénovée) à ce prix qu’on peut payer ! ”

MADAME A., LOCATAIRE D'UNE MAISON RÉNOVÉE AVEC RÉGA

certificats PEB) des immeubles rénovés (sur fond violet) et des immeubles soumis à la phase 1 de l'implémentation. Les obstacles rencontrés pour chacun des immeubles (expliquant notamment pourquoi l'un des certificats PEB n'atteint pas l'objectif prévu) ou, de manière générale, dans le projet sont spécifiés en annexe 1.

FIGURE 6 : AFFINAGE POUR CIBLER LES IMMEUBLES ET IMPLÉMENTER LE PROJET

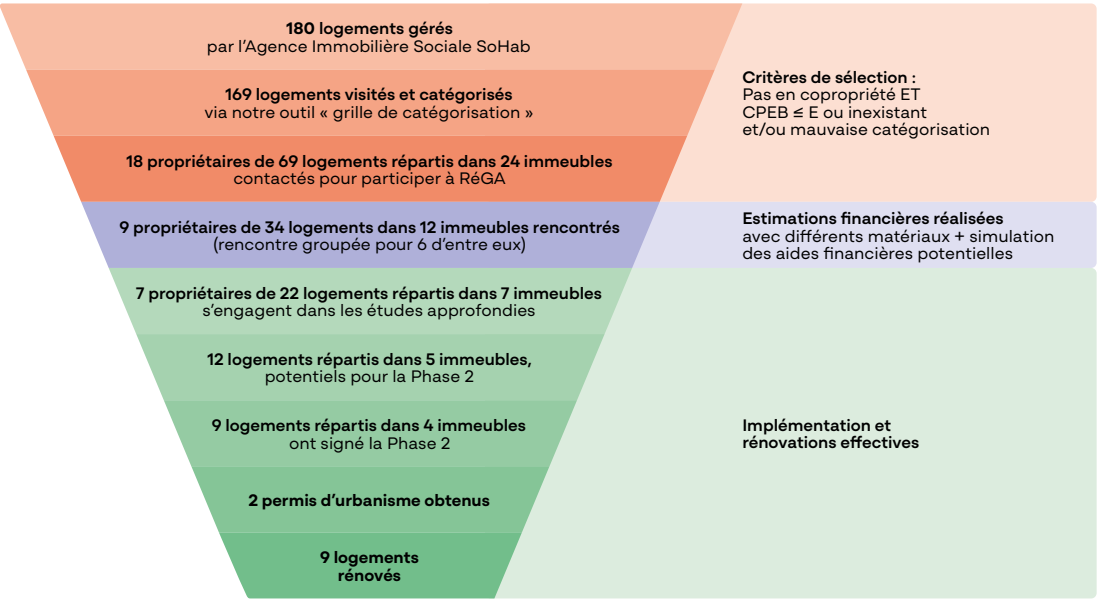


FIGURE 7 : RÉSULTATS DU PROJET RÉGA



7 immeubles /
22 logements
étudiés pour une éventuelle
rénovation RéGA



Ixelles
Etude conforme
RENOLUTION 2033
> pas de volonté
de la propriétaire
d'atteindre PEB 2045
(raison financière)



Koekelberg
Suspension
par le propriétaire
en attente de nouvelles
des primes
(pour travaux
hors RéGA)



Koekelberg
Maison
rénovée



Jette
Immeuble
rénové



Ixelles
Immeuble
rénové



WSP
Immeuble
rénové



Forest
Aucune solution de
financement trouvée
> Immeuble vendu

Isolation toitures (plates/versants)		●		●	●	●	●
Isolation façades / pignons	●		●			●	●
Isolation plafond caves		●	●	●	●	●	●
Châssis			●			●	●
Chauffage / thermostat		●	●	●		●	●
Ventilation	●		●		●	●	●
Travaux de réaménagement			●				●
Travaux de salubrité			●				●
Travaux de sécurité (gaz / élec)			●				●
Nombre de logements en AIS	1 (copropriété de 3)	3	1	3	3	2	8
Permis d'urbanisme	-	-	-	-	PU sans ARCHI obtenu	PU sans ARCHI obtenu	PU avec ARCHI nécessaire
Coûts des travaux énergétiques	13.240 €	36.000 €	59.753 €	59.338 €	42.262 €	71.295 €	175.400 €
Coûts des travaux salubrité / sécurité			55.320 €				474.600 €
Primes RENOLUTION	12.285 €	10.700 €	19.220 €	18.039 € (obtenu)	12.285 €	39.520 €	
Evolution CPEB	D- > C	RDC: G > E+ 1 ^{er} : E+ > E+ 2 ^{ème} : E+ > D-	G > E+ 227	RDC: G > D- 205 1 ^{er} : D- > C- 149 2 ^{ème} : G > D 179	RDC: G > E- 265 1 ^{er} : D- > D 188 2 ^{ème} : E- > E+ 230	Duplex inf.: F > E 251 Duplex sup.: G > F 315	G > E

En vert : objectifs RENOLUTION 2033 atteints En gris : valeurs estimées

Enseignements

L'évaluation continue du projet nous a permis de tirer des enseignements tout au long du processus. Trois axes majeurs s'en dégagent : le collectif, le diagnostic et la planification, et l'accompagnement.

Axe collectif

Si les politiques régionales définissent la « rénovation collective / groupée » comme une action de massification par quartier, le projet mené par SoHab montre, à son échelle, que la diversité et la complexité des facteurs en jeu (budget et financement, permis d'urbanisme, volonté des propriétaires, état et occupation des bâtiments, etc.) rendent difficile la synchronisation des travaux entre voisins et voisins.

En revanche, l'approche collective de la rénovation pour des immeubles disséminés sur un territoire, même plus vaste, prouve son efficacité dans le partage d'outils et de ressources (documents techniques et administratifs), et dans la rationalisation du

temps de travail pour une ou un seul même gestionnaire : visites successives, réunions collectives, communication avec les parties prenantes régulières facilitée, etc.

Chez les propriétaires, l'effet de groupe génère une dynamique positive et un sentiment de sécurité grâce aux échanges.

Le travail collectif en Bouwteam pour l'étude des projets a l'avantage d'établir ensemble les prescriptions, avec les différents professionnels et professionnelles de la construction, et d'adapter rapidement le projet ou les travaux pour répondre aux multiples contraintes (techniques, financières, énergétiques, etc.).

Au niveau technique, la répétition des types de travaux et des matériaux employés sur plusieurs chantiers permet de rationaliser les pratiques, limiter les imprévus, accélérer l'exécution et faciliter la communication entre les différentes parties prenantes. Cette logique reste toutefois conditionnée par les exigences propres aux styles architecturaux et éclectiques du bâti du territoire bruxellois. Si les entreprises que nous avons consultées s'accordent sur les avantages précités que représentent la rénovation groupée, l'impact sur le prix des matériaux reste limité. Pour obtenir une réelle baisse des prix, il aurait été nécessaire de commander une quantité de matériaux nettement supérieure à celle mobilisée pour la rénovation groupée, ce qui soulève alors de nouvelles contraintes, notamment liées au stockage.

Axe diagnostic et planification

L'information claire et complète aux propriétaires et gestionnaires de logements sur les enjeux de la rénovation et sur le coût de celle-ci est primordiale. Un diagnostic préalable erroné ou une mauvaise communication peut empêcher de surcroît la réalisation des projets.



Les études préliminaires approfondies, réalisées aujourd'hui principalement à partir des audits énergétiques, d'études techniques et de remises de prix, permettent d'éviter les mauvaises surprises et de rassurer propriétaires, gestionnaires, locataires ou autres parties intervenantes selon le type de logements. Sans cette préparation, le passage à l'action devient plus difficile, si pas totalement compromis.

Pour être complètes, ces études nécessitent de comprendre les volets financier, technique, énergétique, d'occupation du logement et de confort visé.

Axe accompagnement

Le projet démontre qu'un **maillon relevant de l'accompagnement est essentiel pour la rénovation accessible à toutes et tous, celui de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage**. Son intégration constitue un véritable levier pour rendre la rénovation accessible à des publics qui, aujourd'hui, en sont exclus ou ne passent pas le pas. En apportant un accompagnement intensif et structuré, l'AMO permet de simplifier les projets, de réduire les coûts, d'assurer un suivi efficace des chantiers. La personne en charge de cette assistance permet, en étant le point de

“ Tout a été pris en charge par SoHab. Clairement s'il n'y avait pas eu cela je ne me serais jamais engagé dans un projet de rénovation pareil. Le résultat des travaux est franchement beau. ”

JEAN-PAUL, PROPRIÉTAIRE AIS ET PARTICIPANT AU PROJET RÉGA

convergence et l'interface entre toutes les parties prenantes au projet, de maintenir entre elles une communication fluide et d'assurer une parfaite transmission des informations.

L'AMO permet donc aux propriétaires démunis face aux réglementations en vigueur, aux obstacles techniques, financiers ou organisationnels, quel que soit leur profil, de s'engager dans des travaux de rénovation et bénéficier pleinement des dispositifs existants.

“ La rénovation énergétique est quelque chose de complexe. Le certificat PEB seul avec sa feuille de route, n'est pas suffisant pour qu'un propriétaire puisse se lancer seul dans un parcours de rénovation. ”

TIMOTHÉE MOREL, CERTIFICATEUR DE EASYRENO ET PARTENAIRE DU PROJET

FOCUS COÛT DE L'AMO AU SEIN DU PROJET RÉGA

L'AMO étant l'action clé de la réussite du projet RéGA, l'évaluation de son coût réel à posteriori est nécessaire pour estimer la répliquabilité de l'expérience et la potentielle mise en place d'un service régional.

Selon notre expérience, le *coût moyen* de l'AMO est de 13.000 € par dossier.

Du projet global qui porte sur le développement, l'expérimentation et l'évaluation d'une méthodologie, nous avons isolé le temps consacré spécifiquement à l'AMO afin d'en déterminer un coût moyen par dossier. L'échantillon étudié (22 logements répartis dans 7 immeubles de taille moyenne, abritant jusqu'à 8 logements) paraît suffisamment représentatif, tant par la diversité des typologies de bâtiments, des profils de propriétaires et de locataires, que par la variété des obstacles rencontrés dans le cadre du projet et du pourcentage de projets finalement concrétisés, pour permettre d'extrapoler un coût réaliste au regard de la situation en région bruxelloise.

Le temps de travail destiné à l'AMO regroupe l'ensemble des missions allant de la première rencontre avec les propriétaires, en passant par les études (y compris visites du site), la réalisation du projet ou détermination des postes de travaux, le permis d'urbanisme sans architecte, les actes de servitudes si besoin, le suivi et la réception du chantier et, in fine, à la remise du Dossier d'Intervention Ulérieure²¹.

Nous estimons sur base de notre expérience que le coût moyen de l'AMO est de 13.000 € par dossier. Ce montant reste bien sûr soumis aux variations inhérentes à la concrétisation et à la complexité des projets de construction en Région bruxelloise. Et ce compris que certains dossiers mis à l'étude n'aboutissent pas.

Le ratio du coût réel de l'accompagnement et du prix des travaux est de 17% de moyenne. Le pourcentage demandé à ce jour par les architectes pour une mission complète de rénovation va de 10% à 15%. Si l'AMO ne prend pas les mêmes responsabilités, vu l'absence de travaux structurels, sa mission va au-delà de la rénovation. L'accompagnement est davantage chronophage et poussé car il doit compenser des inégalités structurelles d'accès, de compréhension, de confiance et de capacité d'agir pour garantir que la rénovation soit un succès durable, tant sur le plan énergétique que social, pour les propriétaires et les locataires.

L'AMO est davantage chronophage et poussé car il doit *compenser* des inégalités structurelles d'accès, de compréhension, de confiance et de capacité d'agir.

²¹ Dossier reprenant l'ensemble de la documentation relative aux travaux exécutés (métré, devis, factures, fiches techniques, plans, etc.).





3. STRUCTURES D'APPUI- CONSEIL À LA RÉNOVATION À BRUXELLES

Accompagnement en rénovation

A Bruxelles, il existe deux principales structures d'accompagnement gratuit des particuliers pour la rénovation du bâti résidentiel privé (unités individuelles et copropriété avec syndicat non-professionnel²²) : Homegrade et le Réseau Habitat.

Ces structures sont complémentaires et jouent un rôle essentiel d'accompagnement standardisé pour la première et personnalisée pour la seconde, avant et après les travaux. Mais aujourd'hui, au vu des moyens alloués, elles ne peuvent assumer en plus de leurs missions respectives, un suivi administratif proactif, des suivis de chantiers jusqu'à leur réception, etc. Ces responsabilités dépassent leur rôle et relèvent de professions réglementées nécessitant des assurances spécifiques.

Par leur agilité à proposer un accompagnement adapté et par leur ancrage, les associations du Réseau Habitat sont compétentes pour combler le *maillon manquant* qu'est l'AMO.

La mise en place d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, destinée à combler le maillon manquant, est développée dans le chapitre suivant.

Par leur agilité à proposer un accompagnement plus ou moins intensif en fonction des besoins des ménages suivis (travail « sur mesure », voire « de dentelle » nécessitant minutie et patience), par leur ancrage permettant d'activer des ressources locales à la recherche conjointe de solutions, les associations du Réseau Habitat sont compétentes pour combler ce manque. Elles s'y préparent et le prouvent au quotidien, et de facto lorsqu'elles disposent de moyens spécifiques pour le faire, comme avec ce projet RéGA proposé par SoHab²³.

Le Réseau Habitat démontre en effet sa créativité et motivation à développer des projets, mécanismes et outils innovants, qui comme le secteur le rappelait dans son memorandum politique 2024²⁴ sont autant de solutions concrètes dont le Gouvernement pourra se saisir pour que la politique de rénovation du bâti ne se fasse pas au détriment des populations bruxelloises plus fragiles, et pour que les dispositifs à l'œuvre ou à venir contribuent au droit à un habitat digne et la ville pour toutes et tous.

²² Les copropriétés avec un syndicat professionnel peuvent être accompagnées par le service *Facilitateur Bâtiment Durable* de Bruxelles Environnement.

²³ Mais aussi avec les projets en cours ou récents tels que *Isol'ution* porté par La Rue, *Auto-rénovation Accompagnée* par Une Maison en plus, *R+ et Interface Réno* par RenovaS et le CAFA, *Rénovons ensemble* par la Maison de Quartier Bonnevie, etc.

²⁴ <https://reseauhabitat.be/wp-content/uploads/2024/07/Memorandum-politique-Reseau-Habitat-2024-FR.pdf>



© RenovaS / Réseau Habitat

FOCUS

HOMEGRADE ET LE RÉSEAU HABITAT, DEUX STRUCTURES COMPLÉMENTAIRES

Le communiqué de presse du 18 janvier 2023 présente ces structures d'accompagnement en distinguant les qualités de chacune :

« Homegrade et le Réseau Habitat accompagnent gratuitement les particuliers qu'ils soient propriétaires, copropriétaires ou locataires, afin de les aider à rénover leur logement de manière durable et qualitative pour réduire leur impact environnemental. La gratuité du service est garante d'une neutralité au bénéfice des particuliers. Les conseils prodigués sont totalement indépendants de toute pression commerciale. Cette approche bruxelloise est tout à fait unique.

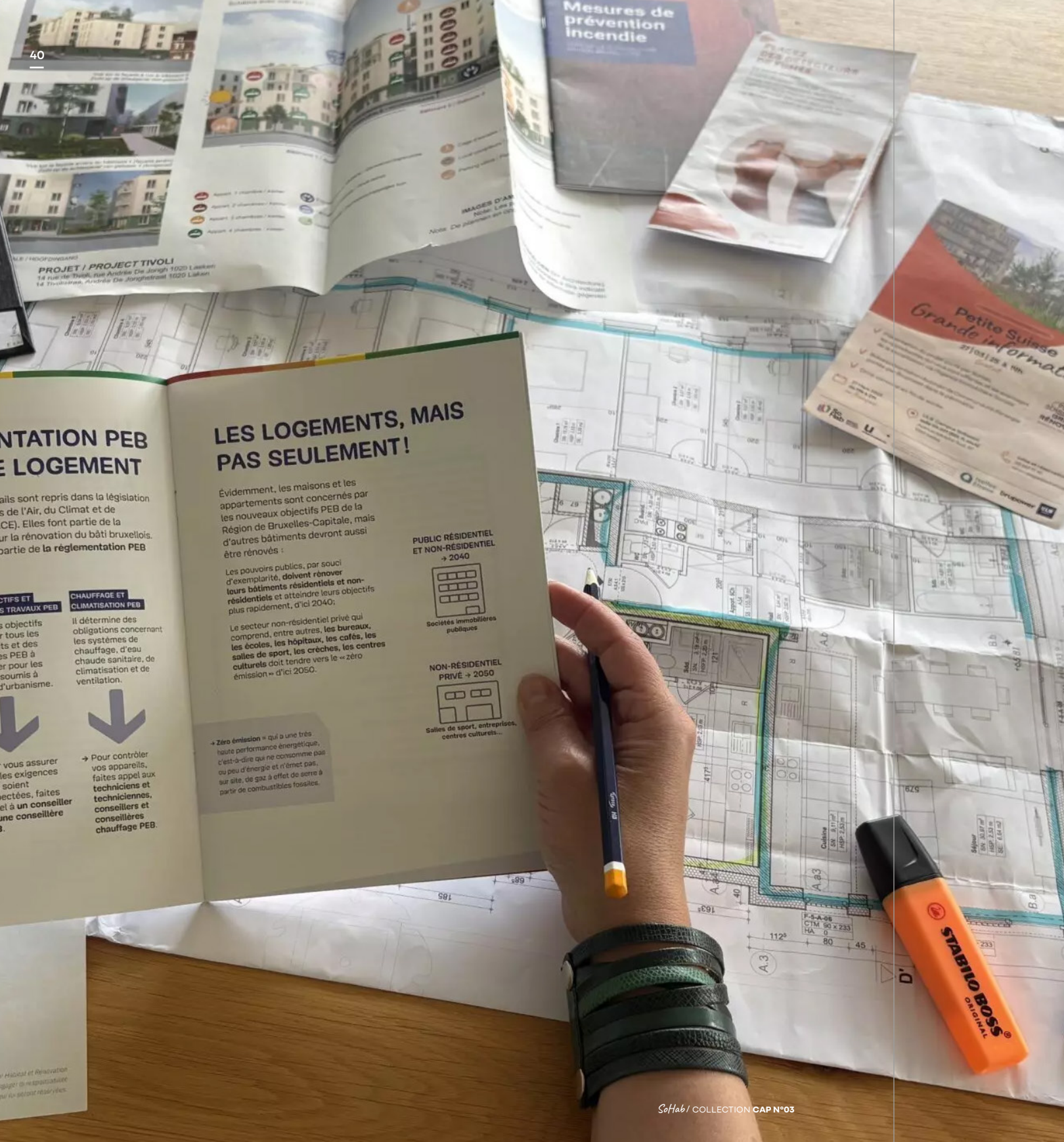
Alors que l'équipe de Homegrade est centralisée Place Quetelet, le Réseau Habitat est intégré à 9 associations de quartier logées principalement en « zone de revitalisation urbaine » (Anderlecht, Bruxelles, Ixelles, Etterbeek, Forest, Molenbeek, Saint-Gilles, Saint-Josse et Schaerbeek). De ce fait, le public et l'approche des deux structures sont complémentaires afin de stimuler au maximum la rénovation dans les quartiers/sur tout le territoire.

Homegrade répond aux demandes proactives des ménages qui souhaitent rénover. Ses services d'information et d'accompagnement tant sur le plan

technique, qu'administratif ou financier sont prodigués par 40 conseillers de formations diverses (en large majorité des architectes mais également des ingénieurs, historiens de l'art...), ayant une approche transversale et globale. Ils sont accessibles via différents canaux : guichet, permanence téléphonique ou encore le formulaire de contact via notre site web.

Les conseillers en rénovation du Réseau Habitat sont également disponibles via divers canaux tels que des permanences téléphoniques ou physiques. Toutefois l'ancrage local du Réseau permet d'initier proactivement la réflexion des ménages à sauter le pas de la rénovation. Étant porté par des associations de quartier, il est proche des habitants et de leurs réalités socio-économiques.

Cette proximité géographique et sociale rend la rénovation plus accessible aux publics précarisés. Le Réseau Habitat a donc un rôle pédagogique important, renforcé par son maillage urbain et son ancrage historique dans les quartiers où les associations sont installées. »



4.

ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE

L'AMO comme outil de réponse à grande échelle pour la rénovation

Le dispositif d'AMO s'adresserait aux personnes ne pouvant recourir à des spécialistes ou nécessitant un accompagnement renforcé, ainsi qu'aux bailleuses et bailleurs engagés dans la socialisation temporaire de leur bien.

La structuration d'un dispositif d'AMO à l'échelle régionale viendrait compléter le panel de professionnelles et professionnels déjà mobilisés pour soutenir et accompagner les ménages dans la rénovation à Bruxelles : les associations du Réseau Habitat, Homegrade et, pour tout ce qui relève des interventions structurelles, les architectes, dont la compétence demeure indispensable. Le dispositif d'AMO s'adresserait toutefois à un public qui n'a pas les moyens de faire appel à ces spécialistes ou qui a besoin d'un accompagnement plus poussé pour initier un projet, ainsi qu'à des bailleuses et bailleurs qui s'engageraient dans la socialisation temporaire de leur bien. Un tel dispositif offrirait à ces ménages un accompagnement adapté et sécurisé, leur permettant enfin d'engager une rénovation de qualité.

25 Le Guide de la Rénovation Groupée et ses outils sont disponibles sur le site internet de SoHab.

26 Projets RenoCity à Aalst, RENO+ en Wallonie, RenoseeC en Flandre, Renov'Bizet et La Roue-Rad à Bruxelles.

Par ailleurs, un dispositif au niveau régional permettrait d'appliquer les principes de rénovation collective / groupée qui ont pu être testés dans le projet RéGA²⁵ et dans d'autres projets de rénovation groupée à Bruxelles, en Wallonie et en Flandre²⁶ révolus ou en cours de test actuellement dans une première commune bruxelloise. Ce dispositif permettrait ainsi de mutualiser les différentes phases et différents outils nécessaires à la rénovation.

Les ménages que nous considérons comme pouvant prétendre au dispositif AMO répondraient à ces critères :

- Pour une ou un **propriétaire occupant son logement**, être considéré comme personne **vulnérable** d'après des critères socio-économiques ou de santé ;
- Dans ce cas, et que les moyens et l'AMO ne suffisent pas, intégrer son ou ses logements dans un dispositif à finalité solidaire (démembrement de la propriété via le Community Land Trust Bruxelles et son *Pack réno-solidaire*) ;
- Pour une personne **bailleuse**, intégrer son ou ses logements dans un **dispositif à finalité solidaire** (gestion AIS, coopérative Fairground, etc.).



QUELLE QUANTITÉ ESTIMÉE DU NOMBRE DE PROPRIÉTAIRES À BRUXELLES POUR BÉNÉFICIER D'UNE AMO ?

L'estimation du nombre de ménages qui pourraient bénéficier d'un service d'AMO, et donc du nombre de suivis de dossiers, nous permet ensuite d'estimer le coût que ce service représentera pour la Région de Bruxelles-Capitale. Le détail des calculs de l'estimation se trouve en annexe 2.

L'estimation tient en compte que l'accompagnement AMO est plus avantageux s'il est réalisé par immeuble plutôt que par logement, en raison de la mutualisation de l'action et de la facilitation de la mise en œuvre des travaux.

Nous estimons un nombre moyen de **65.450 dossiers** éligibles au dispositif d'AMO selon les critères donnés précédemment.

“ Nous n'aurions jamais pu dépenser une telle énergie nous-mêmes. Nous aurions envisagé de faire les travaux, mais plutôt à un horizon 10-15 ans. Nous aurions demandé des devis et aurions beaucoup douté. ”

ISABELLE ET BART, PROPRIÉTAIRES AIS ET PARTICIPANTS AU PROJET RÉGA

Projet de service régional d'assistance à maîtrise d'ouvrage

QUEL TYPE D'ACCOMPAGNEMENT ?

L'intensité de l'accompagnement varie selon les profils, allant du simple « coaching » informatif jusqu'à l'AMO, où chaque étape est suivie par une ou un professionnel dédié.

Le service d'AMO travaille en coordination avec les services d'appui-conseil du Réseau Habitat et Homegrade²⁷ qui assurent les services d'accompagnement et conseils techniques propres à chaque personne. Il travaille aussi en bonne intelligence avec les administrations communales et leur service Urbanisme afin de faciliter le groupement des dossiers et la mutualisation du travail pour leur suivi.

L'AMO se présente comme *interface unique* entre les bénéficiaires et l'ensemble des actrices et acteurs.

L'AMO se présente comme interface unique²⁸ entre les bénéficiaires et l'ensemble des actrices et acteurs (professionnels, locataires, etc.) concernés ou s'impliquant dans le projet. Elle dispose de l'ensemble des compétences techniques de la construction, de connaissance des mécanismes de logement à finalité sociale, d'expérience dans l'accompagnement de ménages profanes en la matière, précarisés ou fragiles. Ceci pour garantir aux

27 Voir chapitre 3 « Structures d'appui-conseil à la rénovation à Bruxelles », page 36.
28 A l'image du One Stop Shop (OSS) avec son Single Point Of Contact (SPOC) présenté dans le document « Benchmark des projets innovants pour les travaux de rénovation auprès d'un public fragilisé » de Bruxelles Environnement.

bénéficiaires une compréhension claire du processus de rénovation et la possibilité de s'y impliquer, sans que l'AMO ne remplace ou ne prenne la responsabilité de la ou du Maître d'Ouvrage).

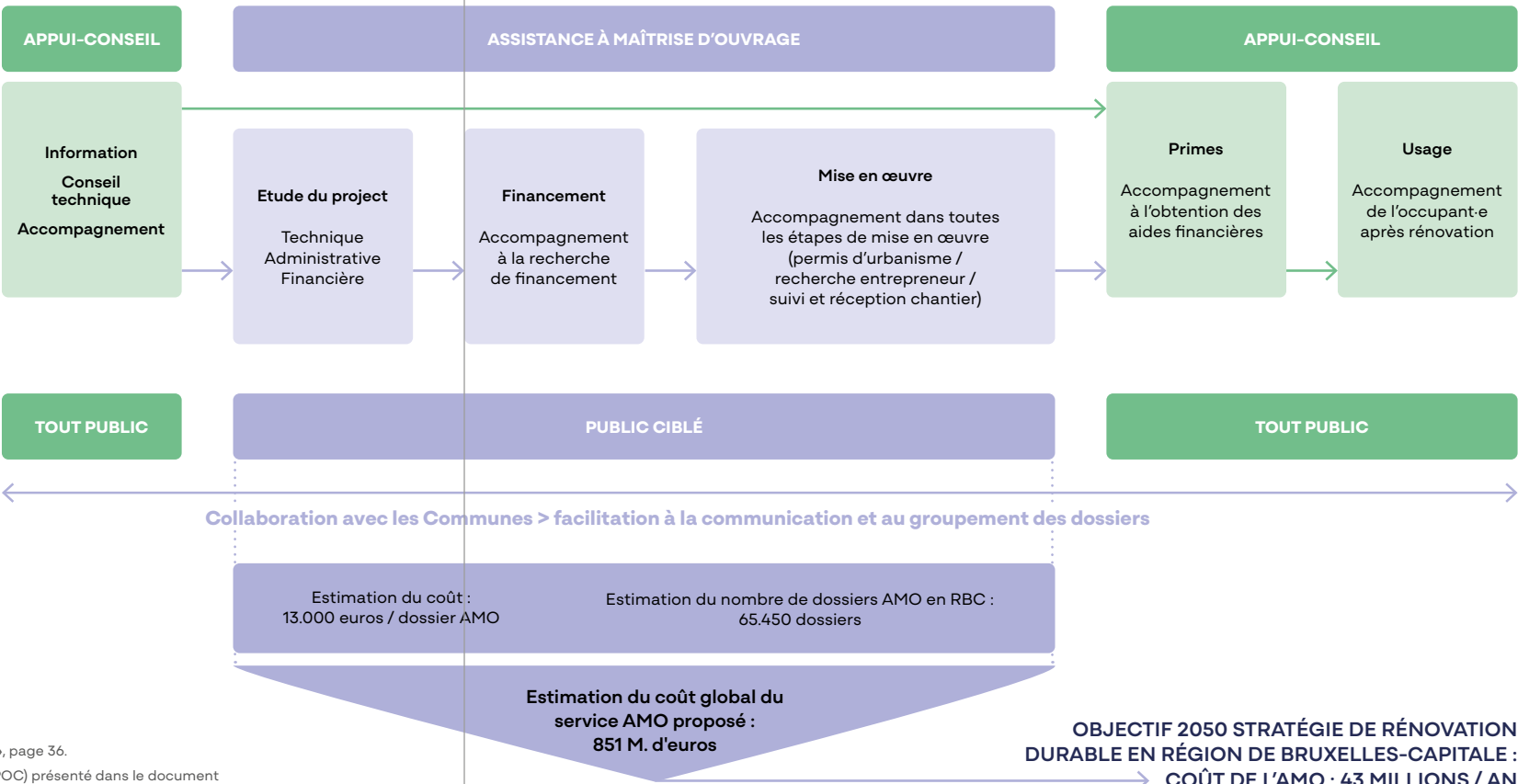
QUEL COÛT REPRÉSENTE LA MISSION D'AMO AU SEIN DE LA MISE EN PLACE D'UN SERVICE RÉGIONAL D'AMO ?

Nous avons établi grâce à l'expérimentation du projet RéGA qu'une AMO coûte en moyenne 13.000 € par dossier (de type petit immeuble de 1 à 8 logements)²⁹.
Le coût de l'AMO pour les 65.450 immeubles reviendrait à environ 851 millions d'euros.

Sachant que le Gouvernement régional vise à atteindre les objectifs PEB C pour 2045, l'investissement annuel moyen sur 20 ans (2026-2045) serait d'environ 43 millions d'euros par an.
Au coût de l'AMO devront être additionnés les coûts relatifs à la communication sur ce service, sa mise en place, le matériel et frais annexes, directs et indirects, inhérents.

29 Voir focus « Coût de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage au sein du projet RéGA », page 34.

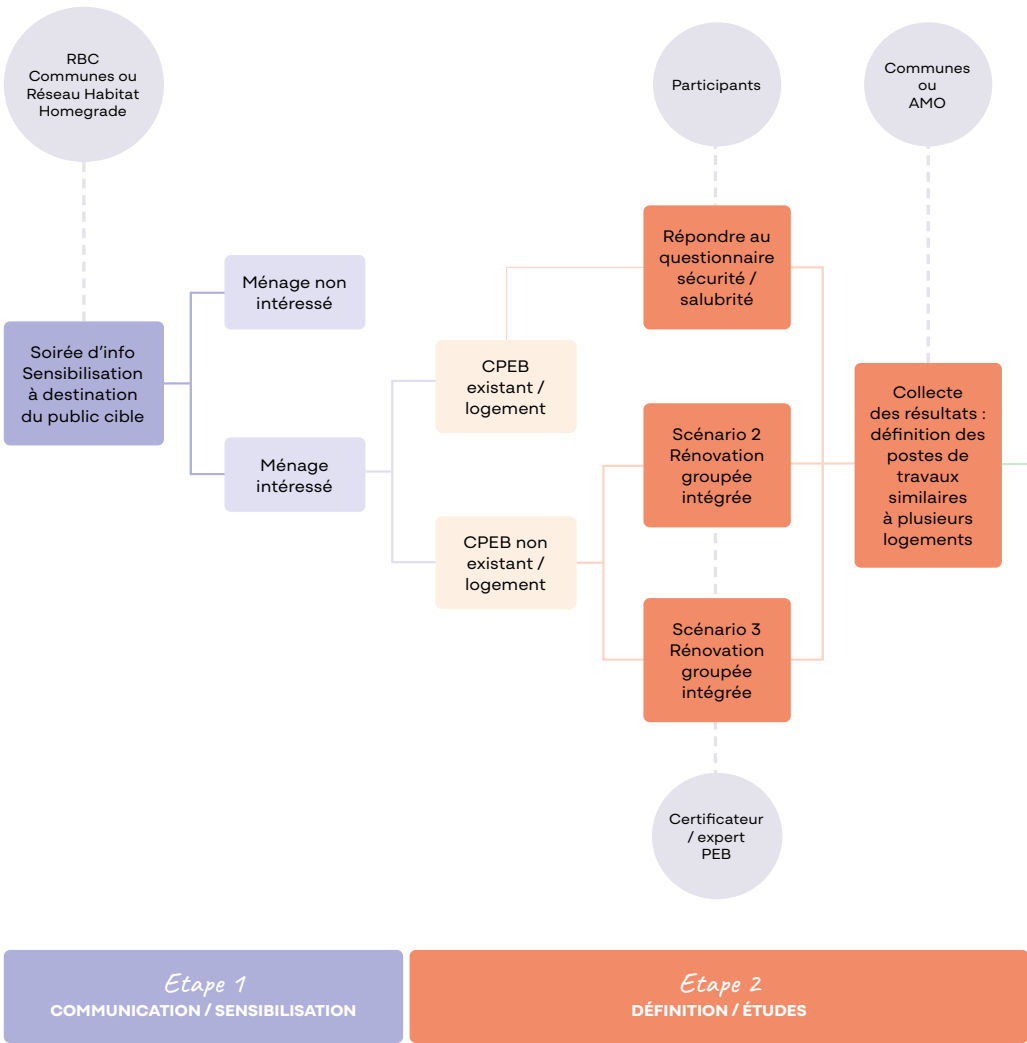
FIGURE 8 : TYPES D'ACCOMPAGNEMENT ET LE COÛT DU SERVICE AMO



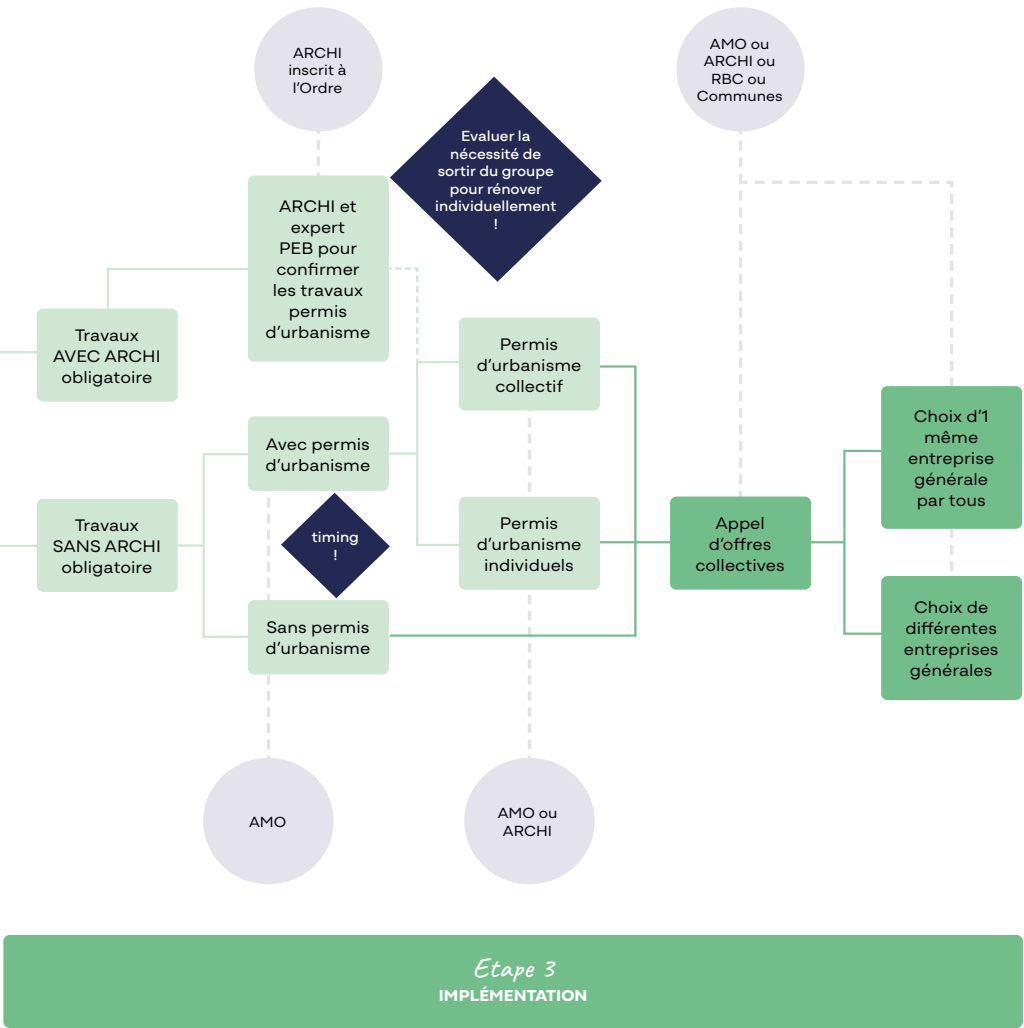
Grâce au rassemblement des dossiers AMO via un dispositif régional, le mécanisme de rénovation groupé peut être mis en place et permettre la mutualisation de la gestion des dossiers et de la réalisation des travaux. Un accord pris en amont avec des professionnelles et professionnels (entrepreneurs, experts PEB, architectes) permettra, grâce au groupement de demandes et

donc à la garantie d'avoir un nombre de dossiers minimum, de fixer des prix, d'avoir rapidement accès aux informations et de faciliter le travail conjoint avec l'AMO. A titre d'illustration, le schéma ci-dessous précise un déroulement possible de rénovation groupée à partir du mécanisme proposé.

FIGURE 9 : LOGIGRAMME D'UN PROJET DE RÉNOVATION GROUPÉE A BRUXELLES



Le regroupement régional des dossiers AMO permet la mutualisation de gestion, comme celle de la réalisation des travaux.





Conclusion

L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage apporte une réponse au maillon manquant dans le processus de rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale dans son ensemble.

Ce dispositif unique à l'échelle régionale bénéficie d'un back office pluridisciplinaire et permet de collectiviser les démarches et les outils, engageant efficacement les mécanismes de rénovation groupée en plein développement à Bruxelles. Le service d'AMO travaille conjointement avec les pouvoirs publics (Région et Communes) afin d'assurer un impact large sur le territoire régional.

Il vient compléter le panel de spécialistes déjà mobilisés pour soutenir et accompagner les ménages dans la rénovation à Bruxelles : le Réseau Habitat, Homegrade et, pour tout ce qui relève des interventions structurelles, les architectes, qui demeurent indispensables.

Le dispositif d'AMO amène la notion d'*architecte solidaire* permettant de lutter contre les inégalités sociales et financières liées au besoin de rénovation du bâti.

Avec ses services gratuits ou à tarif réduit pour les personnes à faibles revenus, il amène la notion d'« architecte solidaire » permettant de lutter contre les inégalités sociales et financières liées au besoin de rénovation du bâti.

Pour cela, nous gageons que les pouvoirs publics mettent à disposition les moyens de leur politique environnementale, et mettent ainsi en place les financements nécessaires à l'AMO, réenclenchent les aides financières à la rénovation et développent des mécanismes de (pré)financement des travaux ou de prêts publics à taux préférentiels pour les ménages ne bénéficiant pas des ressources nécessaires.

Rappelons enfin que les associations du Réseau Habitat inscrivent la mise en place d'un tel mécanisme au cœur de leur plaidoyer et sont sans conteste des actrices clés dans ce développement. Elles n'ont de cesse que d'interpeller les pouvoirs publics pour combler ce déficit d'assistance auquel elles ne peuvent répondre sans moyens spécifiques et non-pérennes, alors même qu'elles disposent de l'expertise, des compétences et de la motivation nécessaires pour assumer pleinement cette mission auprès d'un public qu'elles connaissent particulièrement bien, et ainsi **contribuer au droit à un habitat digne et la ville pour toutes et tous.**

Glossaire

AGENCE IMMOBILIÈRE SOCIALE

« Les Agences Immobilières Sociales (AIS) sont des asbl reconnues, agréées et subsidiées par la Région de Bruxelles-Capitale. Elles ont pour mission de socialiser une partie du marché locatif bruxellois. Elles gèrent la location de logements qui appartiennent principalement à des propriétaires privés et les mettent en location à un prix abordable, à destination de ménages à revenus modestes. »³⁰

ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE

Les Maîtres d'Ouvrage commandent et financent leur projet. L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) est incarnée par une ou un **professionnel du domaine de la construction, qui soutient le Maître d'Ouvrage dans la gestion de son projet jusqu'à son aboutissement** sans en avoir la délégation de pouvoir ou de responsabilité. Elle permet de l'assister via la gestion administrative, technique et financière (et éventuellement juridique) du projet. L'étendue de la mission d'AMO est à convenir entre les parties.

BOUWTEAM

« Le contrat de Bouwteam d'inspiration anglo-saxonne est une forme de collaboration étroite entre le Maître d'Ouvrage, l'architecte et l'entrepreneur au stade de la conception. Grâce à cette nouvelle forme de partenariat, ils peuvent mettre en commun leurs expériences techniques, et ce, afin d'éviter l'apparition de difficultés pratiques au stade de l'exécution. »³¹

30 Définition de la Fédération des AIS (FEDAIS).

31 Définition dans le Travail de fin d'étude de Master en droit à finalité spécialisée en droit des affaires 2020-2021 de Charlotte BARRAS.

32 Définition du Community Land Trust Bruxelles (CLTB).

DÉMEMBREMENT DE LA PROPRIÉTÉ

Le démembrement de la propriété est le fait de séparer le tréfond (la propriété du terrain) de celle du bâti.

« Un **modèle de propriété hybride**. Un Community Land Trust acquiert des terrains pour les gérer dans l'intérêt de la communauté. Il s'engage à ne jamais se dessaisir de ces terrains. Les bâtiments sur ces terrains sont eux la propriété individuelle des habitant-es, ou dans certains cas d'une organisation, comme une association ou une coopérative. [...] »³².

LOGEMENT DIGNE

L'article 25 de la Déclaration universelle des droits humains de 1948 stipule le droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour le logement. La Constitution belge garantit le droit à disposer d'un logement décent, conforme à la dignité humaine (article 23).

SoHab entend par logement digne un logement décent (défini par le Code Bruxellois du logement en termes de sécurité, salubrité et équipements) et abordable (accessible à toutes et tous).

MÉNAGE VULNÉRABLE

Qui est dans une **situation précaire face aux obligations de rénovation**, du fait de ses revenus, de son âge, de sa santé, de sa situation familiale, de sa situation administrative, de son éducation, de ses connaissances linguistiques et numériques.

PRÉCARITÉ

« Situation sociale d'une personne **dont les conditions de vie** (revenus, logement, situation familiale...) **et d'emploi à venir sont marquées par une forte incertitude**. »³³

L'Alliance RENOLUTION³⁴ définit « la précarité, dans un contexte d'obligation de rénovation, implique une situation d'insécurité dans l'accès ou le maintien dans un logement décent. »

SÉCURITÉ ET SALUBRITÉ D'UN LOGEMENT

Le Code Bruxellois du Logement réglemente, dans la Région de Bruxelles-Capitale, la qualité des logements mis en location via, notamment, des exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

Dans toute rénovation d'un logement et/ou d'un immeuble (qu'il soit en location ou habité par son ou sa propriétaire), SoHab considère toujours comme prioritaire, les travaux de sécurité et de salubrité permettant de répondre aux conditions minimales d'un habitat sain et en sécurité.

Les **travaux de sécurité et salubrité mentionnés dans ce document** font référence aux descriptions de l'Article 4, §1er du Code Bruxellois du Logement :

- « L'exigence de **sécurité** élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'état constructif du bâtiment, l'électricité, le gaz, le chauffage et la production d'eau chaude ;
- L'exigence de **salubrité** élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, aux châssis, aux égouts,

33 Définition dans le dictionnaire en ligne du magazine Alternatives Economiques.

34 <https://renolution.brussels/fr/alliance-renolution>

35 Définition sur le site internet de Statbel au 1/10/2025.

ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement.

- L'exigence d'**équipement** élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage, ainsi que le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments. »

SEUIL DE RISQUE DE PAUVRETÉ³⁵

Indicateur européen utilisé dans l'enquête EU-SILC (Statistic on Income Living Condition). Pour être considéré comme à risque de pauvreté ou d'exclusion sociale, un individu doit être confronté à au moins l'une des trois situations suivantes :

- Le risque de pauvreté monétaire (AROP) : En 2024, 11,4% de la population belge dispose d'un revenu disponible inférieur au seuil de pauvreté.
- La faible intensité de travail (LWI) : 11,4% de la population vit dans un ménage où les adultes en âge de travailler n'ont travaillé que très peu au cours des 12 derniers mois (c'est-à-dire moins de 20% de leur potentiel global).
- La privation matérielle et sociale sévère (SMSD) : 6,2% de la population est confrontée à une privation matérielle et sociale sévère, c'est-à-dire qu'elle ne peut assumer certaines dépenses courantes (paiement de factures, remplacement de meubles usés, sorties régulières, etc.) jugées nécessaires pour mener un niveau de vie acceptable.

ANNEXES

Annexe 1 Obstacles aux travaux énergétiques

Présentation de 3 cas de figure de travaux énergétiques n'ayant pas pu être réalisés lors de rénovation énergétique d'immeubles dans le cadre du projet RENOLAB *Rénovation Groupée Accompagnée* (RéGA) de l'ASBL SoHab.

1

ISOLATION D'UN PIGNON SUR L'ESPACE PUBLIC, EN CONTACT AVEC LA MAISON VOISINE

Dans le cadre d'une rénovation globale (salubrité / énergie), l'idéal serait d'y inclure l'isolation du pignon à rue. Cependant ce poste-là n'a pas été réalisé pour les raisons suivantes :

- Nécessité d'obtenir un permis d'urbanisme ;
- Nécessité d'obtenir l'accord des voisins et voisines (voire une servitude de surplomb ?) ;
- Complications techniques : nécessité de démonter le balcon de la façade avant de la maison voisine (voir photo ci-contre).

Au vu du coût de la totalité des travaux (déjà supérieurs au budget du propriétaire) et au vu des délais du projet RéGA, il n'a pas été possible de réaliser ces travaux. Ils permettront cependant de passer d'une CPEB E à un CPEB D ultérieurement.



2

LOGEMENT EN INTÉRIEUR D'ÎLOT AVEC UN COÛT DÉMESURÉ VS GAIN DE PEB

Un logement en intérieur d'îlot avait l'ensemble de ses parois en déperdition (3 façades, ancien atelier construit directement sur la terre, 1 seul niveau et donc l'ensemble du logement directement sous toiture). Uniquement 1 partie de la toiture était déjà isolée.

La PEB du logement était donc initialement très mauvaise (score PEB de 650). Le coût des travaux était disproportionné (environ 100.000 €) pour arriver à un CPEB de E (uniquement pour les travaux énergétiques, alors que d'autres travaux de salubrité ont été réalisés). Le propriétaire a donc renoncé à demander un prêt pour ces travaux.

SCHÉMA 1 : FAÇADE CÔTÉ INTÉRIEUR

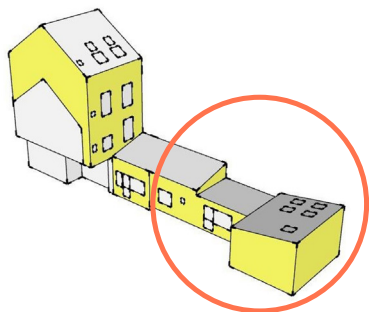


SCHÉMA 2 : FAÇADE MITOYENNE

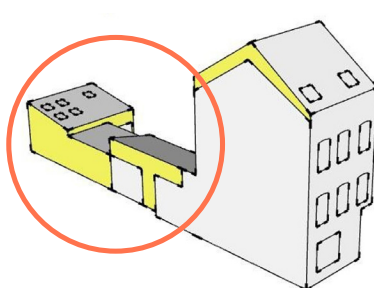
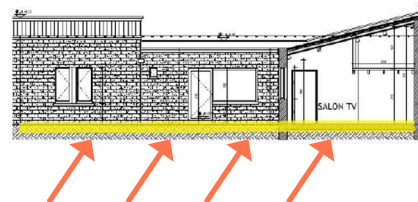
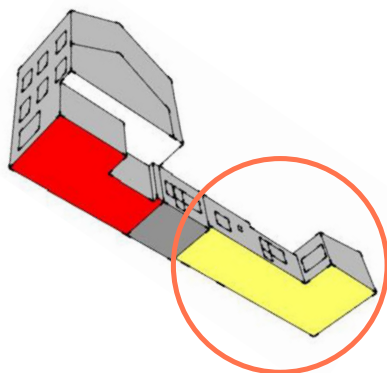


SCHÉMA 3 : PLANCHER SUR TERRE



3

REFUS DU VOISIN POUR L'ISOLATION D'UN PIGNON EN SURPLOMB DE LA MAISON VOISINE

Refus d'un voisin de nous laisser isoler un pignon qui surplombe sa maison. Dommage, car il avait donné un pré-accord dans le cadre du permis d'urbanisme que nous avons obtenu. Notre propriétaire était bien sûr disposé à payer tous les frais de notaire liés à la servitude de surplomb. Le notaire avait été contacté et était prêt à rédiger la servitude. Il n'y aurait pourtant eu aucun impact pour ce voisin, mais il a finalement refusé de faire la démarche de servitude et de laisser isoler le pignon, invoquant la maladie de sa maman (co-propriétaire) qui n'était pas à même de prendre le temps de s'en occuper. Ceci-dit, il avait déjà été très compliqué pour nous d'obtenir son simple accord pour le permis d'urbanisme (la Commune nous imposant d'avoir l'accord par écrit du voisin concernant l'isolation en surplomb du pignon, en plus du document d'avertissement par recommandé classique).

L'isolation du pignon (en plus de l'isolation de la toiture, de la façade arrière, du placement de nouveaux châssis en façade arrière et de nouvelles ventilations) devait nous permettre d'atteindre un CPEB E (cf audit PEB). Sans les travaux d'isolation du pignon, la PEB atteint score de 315 kWh/(m².an), le logement reste donc en PEB F.

VUE DEPUIS LA RUE



VUE DEPUIS L'INTÉRIEUR D'ÎLOT



Annexe 2

Détail du calcul de la quantité estimée du nombre de propriétaires à Bruxelles pour bénéficier d'une AMO

Capacité financière

Nous partons du principe que les ménages les moins nantis sont ceux qui à ce jour n'ont pas encore réalisé de travaux énergétiques, voire de salubrité. Pour rappel, environ 39% de la population bruxelloise est en situation de risque de pauvreté ou d'exclusion sociale.

Nous estimons que la population en situation de risque de pauvreté ou d'exclusion sociale est répartie de la manière suivante : 1/5 considérés comme propriétaires occupantes et occupants vulnérables, et 4/5 sont estimés locataires (Statbel précisant que les ménages pauvres sont surreprésentés parmi les locataires).

Capacités technique et administrative

Certains ménages en capacité financière ne le sont pas au niveau technique et administratif, le nombre de ces ménages n'est pas quantifiable. Nous prenons donc le parti de ne pas les inclure dans le calcul, et postulons qu'une moyenne équivalente de ces ménages prendra la place des ménages éligibles à l'AMO pour des questions financières qui décideront de ne pas passer par le dispositif d'AMO pour des raisons qui leur sont propres.

Estimation du nombre de propriétaires occupantes et occupants éligibles

Les propriétaires occupant leur bien que nous estimons comme éligibles à l'AMO représentent environ **46.700 logements**.

Nous considérons pour ceux et celles qui se trouveraient dans des immeubles en copropriété qu'un accompagnement par ménage sera nécessaire.

Estimation du nombre de propriétaires bailleuses ou bailleurs éligibles dont ceux partiellement occupants d'un même immeuble

Pour estimer la part de propriétaires bailleurs considérés comme vulnérables qui pourraient bénéficier du dispositif d'AMO, nous utilisons les données issues de Statbel et d'une étude d'Hugo Périlleux³⁶.

Ces données nous apprennent que 89,5% des logements loués sont détenus par personnes physiques. Parmi eux, 32% appartiennent à des propriétaires bailleurs d'un seul logement, et 37% appartiennent à des propriétaires de 2 à 4 logements.

Par ailleurs, 18% de ces logements loués détenus par des bailleurs privés le sont par des bailleurs se situant dans les 3 premiers décils de revenus³⁷.

Si ces bailleurs sont bien éligibles aux critères financiers donnés pour bénéficier du dispositif d'AMO, cela représente environ 52.500 logements.

Dans ces derniers, environ 15.000 logements sont en réalité loués par des bailleurs habitant à la même adresse (propriétaires à la fois occupants et bailleurs dans un même immeuble). Pour ceux-là, on peut considérer que les propriétaires pourront bénéficier d'une AMO par immeuble pour l'ensemble

36 H. Périlleux (2024), *A Bruxelles, une propriété locative morcelée essentiellement au sein des classes intermédiaires et supérieures*, publié dans la Revue Belgeo 2, <https://journals.openedition.org/belgeo/68543>
37 Appelés « Bailleurs à bas revenus » dans le graphique ci-après.

de leurs logements, déjà repris dans le chiffre des logements avec propriétaires occupants. Il n'est donc pas nécessaire de les comptabiliser à nouveau.

En conséquence, nous sélectionnons le chiffre de **37.500 logements** loués susceptibles de bénéficier du dispositif AMO, correspondant au nombre de logements loués par des propriétaires bailleurs faisant partie des 3 premiers déciles de revenus, moins la part de logements loués situés dans le même immeuble que l'habitation de leur bailleur.

Estimation du nombre total de dossiers potentiel pour un suivi AMO

Pour l'ensemble des propriétaires, nous aboutissons donc à **un total d'environ 84.200 logements**.

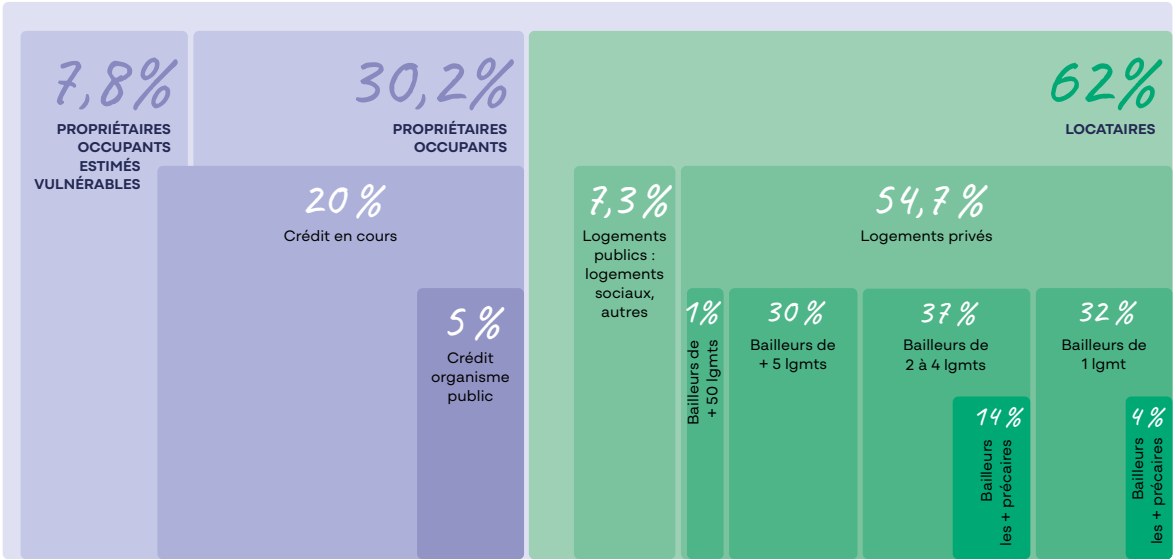
L'accompagnement AMO est nettement plus avantageux s'il est réalisé par

immeuble plutôt que par logement, en raison de la mutualisation de l'action et de la facilitation de la mise en œuvre des travaux. Cependant, à ce stade, en raison de l'incomplétude des données existantes pour évaluer notre public cible (revenus via les loyers, incapacités technique et administrative, etc.), nous ne pouvons pas aller plus en profondeur pour évaluer le nombre réel d'immeubles concernés. C'est pourquoi nous proposons une fourchette de nombre de dossiers potentiellement concernés par le dispositif d'AMO :

- Estimation basse : 46.700 dossiers (correspondant uniquement à une évaluation de propriétaires vulnérables habitant leur bien) ;
- Estimation haute : 84.200 dossiers.

L'estimation moyenne équivaut alors à **65.450 dossiers**.

FIGURE 10 : SITUATION DES LOGEMENTS À BRUXELLES³⁸



38 Sources : H. Périlleux (2024), *A Bruxelles, une propriété locative morcelée essentiellement au sein des classes intermédiaires et supérieures* ; F. Ghesquière (2023), *Qui sont les bailleurs en Belgique ?*, publié dans l'Observatoire Belge des Inégalités.





Pour des villes
solidaires et durables

Chaussée d'Ixelles 29/9

1050 Ixelles

www.sohab.be